5
Energieprestatievergoeding

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (34228).**

De **voorzitter**:
Mag ik de leden die de zaal verlaten wegens commissievergaderingen verzoeken om dit zo stil mogelijk te doen?

De beraadslaging wordt geopend.

☐

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Voorzitter. De aanpak van het klimaatvraagstuk is de allergrootste opgave waar de wereldwijde samenleving voor staat. Het terugdringen van de opwarming van de aarde is een absolute noodzaak om de wereld voor mensen bewoonbaar te houden. Dat dit zeker voor onze eigen voor zeespiegelstijging en overstromingen kwetsbare delta geldt, is al bijna een cliché geworden, een cliché dat gebaseerd is op een werkelijkheid die geen uitstel van maatregelen meer duldt. Gelukkig onderkent de wereld dat. Dit is voor mij aanleiding om met instemming het bezoek van secretaris-generaal Ban Ki-moon van de VN te citeren, die vorige week hier op bezoek was in ons parlement en met gevoel voor urgentie vermeldde dat een recordaantal landen het in Parijs gesloten klimaatverdrag zou gaan ondertekenen. Dat is inmiddels vorige week vrijdag in New York gebeurd door 171 landen. 18 landen volgen nog. Nooit, zo hield de secretaris-generaal ons voor, tekenden meer landen op één dag een internationale overeenkomst. Misschien is het ook wel een record dat de afstand tussen een groot internationaal akkoord en dat wat gewone mensen in het dagelijks leven gaan merken en nog moeten merken van maatregelen, nog nooit zo klein was.

In dat verband is het wel mooi om nog even onze eigen premier Rutte te citeren, die tijdens de klimaattop in Parijs zei: dit plan kan alleen werken als het doordringt tot de diepste wortels van onze samenleving. Welnu, zo'n worteltje hebben wij vandaag te pakken. Centraal in alle internationale klimaatplannen staat het terugdringen van de CO_2-uitstoot. Het is geen geheim dat in ons land het energiezuiniger maken van de woningvoorraad een absolute noodzaak is om onze, overigens nog te bescheiden, nationale doelen te behalen. Het energiezuinig maken van corporatiewoningen zal wat ons betreft dan ook met kracht ter hand genomen moeten worden. Op dat gebied kunnen wij meters maken, met name in de oudere woningvoorraad, waar wij nog ver af zitten van "nul op de meter" of zelfs maar label A of B. Het doel uit het energieakkoord is, dat in 2020 corporatiewoningen gemiddeld energielabel B hebben. Voor nul-op-de-meterwoningen zijn geen harde doelen gesteld. De markt gaat voor 110.000 woningen op dat tijdstip. Dat zijn veel huizen, maar in percentages is het nog maar een bescheiden aandeel van de woningvoorraad.

Deze wet regelt dat verhuurder en huurder met elkaar afspraken maken over een vergoeding die de huurder betaalt aan de verhuurder bij ingrijpende renovatie en energiemaatregelen. Wat de huurder bespaart op de energierekening, kan de verhuurder innen om de energiemaatregelen uit te bekostigen, mits huurder en verhuurder het hierover eens worden. Met dat principe kan mijn fractie van harte instemmen, maar wij hebben wel de nodige vragen bij de ambities en de uitwerking van deze wet en bij de bescherming van de huurder.

Ik begin bij dat laatste. Voor mijn fractie staat de noodzaak van fors investeren in energiebesparing in de corporatievoorraad voorop, maar er moet wel een goede balans zijn tussen ambitie en de noodzaak om huurders met een kleine beurs, die de afgelopen jaren al met forse huurverhogingen zijn bestookt, te beschermen tegen een te hoge vergoeding. In de energieprestatieovereenkomst is er immers geen objectieve gas- en elektrameter meer, die het verbruik vastlegt en afrekent, maar komt de vergoeding tot stand op voor de huurder moeilijk af te lezen warmtevraag bij de woning. Wij vragen de minister, nog eens duidelijk te maken hoe de huurder kan vaststellen dat zijn woning terecht in aanmerking komt voor een epv en hoe hij kan zien of de gevraagde vergoeding redelijk en passend is. Kan de minister in dat verband ook nog eens uitleggen hoe het kabinet de motie-De Vries c.s. over de woonlastenwaarborg gaat uitvoeren? Wij achten de door Aedes en de Woonbond ontworpen regeling een goede grondslag om ervoor te zorgen dat huurders bij gelijk woongedrag niet te maken krijgen met onredelijk stijgende kosten. Vindt de minister dat ook? Zo ja, hoe gaan wij dat dan terugzien in de komende Algemene Maatregel van Bestuur? Ook wil mijn fractie graag weten wat er gebeurt als na verloop van tijd blijkt dat het daadwerkelijke verbruik uit de pas loopt met het vooraf berekende theoretische verbruik. Als wooncomfort en/of energiebesparing in de praktijk tegenvallen, wat kan de huurder dan ondernemen? Vindt hij dan steun in deze wet? Graag krijg ik daarop ook een reactie.

Dat brengt mij op ons tweede punt. Feitelijk is de wet die nu voorligt, niet veel meer dan een kaderwet. Net als bij de hier onlangs aangenomen Omgevingswet worden de inrichting en de uitvoering van de maatregelen niet hier en nu geregeld, maar bij AMvB. Waarom kiest het kabinet hiervoor? Is de minister het niet met mijn fractie eens dat zowel huurders als verhuurders veel beter weten waar zij aan toe zijn als de grondslagen van de regelingen die de epv en de onderliggende waarden vaststellen gewoon in de wet zijn geregeld? In elk geval vragen wij de minister, gewoon nog eens te bevestigen dat de Kamer geïnformeerd wordt over de vervolgstappen die de minister zet.

Tot slot. Het uitgangspunt bij deze wet is te faciliteren dat verhuurder en huurder afspraken kunnen maken over de bekostiging van ingrijpende, energiebesparende maatregelen. Nogmaals: dat juichen wij toe. Wij missen echter welke ambitie het kabinet zelf nastreeft met deze wet. Laten wij het allemaal aan de markt over of is er een onderliggende gekwantificeerde ambitie waarin het kabinet de tanden zet en waarmee de partijen worden aangespoord om dat daadwerkelijk te realiseren? Ook op dit punt horen wij graag de reactie van de minister.

De heer **Ruers** (SP):
Voorzitter. Bij het bestuderen van dit wetsvoorstel drong zich bij mij de vraag op of dit wetsvoorstel het predicaat deugdelijk verdient. Ik werd daarbij getriggerd door het jaarverslag van de Raad van State 2015 met de titel "Rechtsstaat moet geen sluitpost zijn van de besluitvorming". Daarin wordt een aantal elementaire opmerkingen gemaakt die juist op dit wetsvoorstel van toepassing zijn. Ik moet ook denken aan de woorden die u, mevrouw de voorzitter, zelf hebt uitgesproken bij het afscheid van de heer Hendriks vorig jaar. U hebt toen opgemerkt dat de Staten-Generaal een belangrijke verantwoordelijkheid hebben om ervoor te zorgen dat er deugdelijke wetgeving komt. Die vraag ligt nu naar mijn mening eerst voor. Is dit deugdelijke wetgeving of niet? Het wetsvoorstel voldoet om een aantal redenen niet aan de elementaire beginselen van behoorlijke wetgeving. Ik zal dat toelichten.

In de eerste plaats valt op dat de regering zonder aanwijsbare noodzaak — de vorige spreker wees daar ook al op — het op zich niet eenvoudige wetsvoorstel in twee, wellicht drie delen heeft gesplitst: een soort kaderwet, een rompwet, waarover wij vandaag moeten oordelen, en een AMvB, waarin de essentialia van het wetsvoorstel, de echte inhoud, zijn opgenomen en waarover wij vandaag niet direct kunnen oordelen. Daarna wordt dat misschien nog gevolgd door ministeriële regelingen, die helemaal niet aan deze Kamer worden voorgelegd. Zeker, het is waar dat de AMvB later via de weg van de verzwaarde voorhangprocedure in deze Kamer nog aan de orde komt, maar die latere procedure staat niet gelijk aan het goedkeuren of afkeuren van het wetsvoorstel als geheel.

Als deze Kamer vandaag alleen het raamwerk van de wet goedkeurt, wat kennelijk de bedoeling is, wordt de Kamer in mijn opinie beknot in haar wetgevende bevoegdheid, aangezien de Kamer later over de AMvB slechts door de regering wordt gehoord. Dat is heel iets anders. De Kamer beschikt immers niet over de bevoegdheid om de AMvB als zodanig af te keuren en dus tegen te houden indien de inhoud daarvan niet acceptabel zou zijn voor de Kamer. Dat betekent dat deze Kamer, door vandaag alleen de kaderwet aan te nemen, zichzelf de bevoegdheid onthoudt om de hele wet in één keer, inclusief de AMvB's, als gehele wet te beoordelen en goed te keuren of af te keuren. Ik hoor graag van de minister of ik dat goed zie. Is het juist dat, als de Kamer deze wet vandaag aanneemt, de Kamer in een later stadium niet meer de bevoegdheid en de macht heeft om zo nodig de AMvB af te wijzen en helemaal tegen te houden? Is het in dat geval zo dat het de minister vrijstaat, weliswaar gehoord de Raad van State en gehoord de regen die tegen het raam klettert, om naar eigen inzicht buiten de Kamer om de AMvB en de ministeriële richtlijnen in te richten en uit te vaardigen?

In de tweede plaats stel ik vast dat de minister niet heeft aangetoond waarom het wetsvoorstel niet gewoon als één geheel aan het parlement kan worden voorgelegd. Ik hoor graag van de minister wat in casu naar zijn oordeel de noodzaak is voor de splitsing van dit gecompliceerde wetsvoorstel. Ik ben mij ervan bewust dat zich in het wetgevingsproces wel eens een situatie kan voordoen waarin het begrijpelijk en wenselijk is om bepaalde technische uitvoeringsdetails bij AMvB te regelen, maar daarbij moet het wel gaan om ondergeschikte punten, die niet de kern van de wet raken. Een dergelijke situatie doet zich hier niet voor, omdat in de uitvoeringsregelingen, die nog moeten komen, nu juist cruciale aspecten van de wetgeving aan de orde zijn. Kan de minister motiveren welk onoverkomelijk nadeel zou optreden als wij de wet wel als één geheel in deze Kamer zouden behandelen en beoordelen? Ik hoor graag of de minister het oordeel van onze fractie deelt dat het, uitzonderingen daargelaten, vanuit het oogpunt van rechtsstatelijkheid de normale gang van zaken dient te zijn dat deze Kamer een wetsvoorstel in zijn geheel moet kunnen beoordelen en zo nodig kan afkeuren. Zo nee, waarom niet? Mocht het zo zijn dat deze Kamer in een later stadium de AMvB nog wel kan afkeuren en daarmee in feite de wet kan tegenhouden, dan hoor ik dat graag van de minister.

In de derde plaats ben ik van oordeel dat het wetsvoorstel, inclusief de AMvB, op gespannen voet staat met de rechtsstatelijkheid, omdat talrijke essentiële onderdelen van de wet niet voldoende zijn uitgewerkt of niet voldoende duidelijk zijn. Daardoor dreigt de samenleving opgezadeld te worden met onvolkomen wetgeving, die naar mijn inschatting in de praktijk tot veel discussie, onenigheid en rechtszaken zal leiden. Alvorens dat probleem toe te lichten aan de hand van enkele voorbeelden, wil ik opgemerkt hebben dat de SP-fractie de primaire doelstelling van dit wetsvoorstel van harte ondersteunt. Wij zijn er erg voor, maar er ligt een lange weg tussen de primaire doelstelling en de uitwerking. Wij vinden het vanuit milieuperspectief nog steeds van groot belang dat er, waar mogelijk en haalbaar, energieneutrale woningen worden gebouwd. Daarover wil ik geen misverstand laten bestaan. Het uitgangspunt vinden wij dus heel goed. Maar nu de uitwerking.

Die belangrijke doelstelling is niet eenvoudig te realiseren, zo hebben de eerste praktijkervaringen inmiddels uitgewezen. Er blijken bij het realiseren van energieneutrale woningen nogal wat technische en juridische problemen op te duiken, bijvoorbeeld de ingewikkelde rekensystematiek, die niet eenvoudig zijn op te lossen. Dat zien wij terug in de beantwoording van de vele vragen die aan de minister hierover zijn gesteld. De antwoorden van de minister zijn niet altijd overtuigend en soms zelfs ontwijkend. Maar al te vaak bedient hij zich van de opmerking dat de praktijk ingewikkeld is — daarover zijn wij het eens — en dat de huurders en verhuurders er maar in onderling overleg uit moeten zien te komen, desnoods via de Huurcommissie of de rechter. Daar zijn wij niet gelukkig mee, want dat past volgens ons niet bij een goede wetgeving. Het is immers de taak van de wetgever om voor een behoorlijke en eenduidige wet te zorgen en de samenleving niet op te zadelen met onredelijke bepalingen en onnodige conflictstof. Helaas moet ik in casu vaststellen dat dit wetsvoorstel niet aan die voorwaarde voldoet. Als zichzelf respecterend wetgevend orgaan kan deze Kamer reeds om die reden niet instemmen met dit wetsvoorstel.

Ik licht dat verder toe aan de hand van het volgende. Ingevolge het voorstel zal artikel 7.255 BW gaan bepalen dat voor een zittend huurder op grond van maatregelen die leiden tot woningverbetering de huurprijs vermeerderd wordt met een bedrag dat in een redelijke verhouding staat tot de kosten van de ingreep. Dat roept de vraag op wat wij moeten verstaan onder een redelijke verhouding. Ik stel vast dat bij de behandeling van het wetsvoorstel daarover vragen zijn gesteld, maar dat de antwoorden van de minister op die vragen, in het bijzonder ten aanzien van de berekeningsmethodiek en de gevolgen daarvan voor de

huurders, niet afdoende en overtuigend zijn. De minister heeft in een memorie van toelichting gesteld dat de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding, kortgezegd de epv, gebaseerd wordt op de warmtevraag van de woning en de opwekcapaciteit van de woning in plaats van, zoals nu, een variabel bedrag. Daarmee wordt fundamenteel afgeweken van de huidige berekeningsmethode. De minister voegt daaraan toe dat als uitgangspunt geldt het streven naar gelijkblijvende woonlasten voor de huurder. Daar wringt naar mijn mening nu juist de schoen. Wat koopt een huurder straks voor de mededeling van de verhuurder dat deze gestreefd heeft naar gelijkblijvende woonlasten als hij vervolgens toch vanwege de epv extra woonlasten krijgt?

Dat probleem doet zich ook voor bij de vaststelling van de epv zelf, waarbij gewerkt wordt met een vast gemiddeld tarief. Een huurder die zuinig is en die nu lage stookkosten heeft, wordt bijvoorbeeld na renovatie getrakteerd op hogere woonlasten vanwege de zogeheten gemiddelde epv. Kan de minister ons uitleggen waarom dat redelijk zou zijn en waarom een huurder dan een vergoeding moet gaan betalen die hoger ligt dan zijn huidige stookkosten? Deelt de minister onze mening dat een dergelijke negatieve uitkomst voor een deel van de huurders bepaald geen stimulans is om met renovatie en de epv in te stemmen? Ik wijs erop dat de minister zelf in de memorie van toelichting opmerkt dat het renoveren van woningen tot zeer energiezuinige woningen voor de huurder aantrekkelijk is indien de woonlasten van de huurder gemiddeld ongeveer gelijk blijven. Mag ik daaruit concluderen, zo vraag ik de minister, dat indien de woonlasten voor de huurder door renovatie stijgen, de kans dat de huurder niet instemt met de renovatie groter wordt en daardoor ook de kans dat hij eventueel door de rechter in het gelijk wordt gesteld? Ik hoor het graag.

Verder valt ons op dat de minister bij deze te verwachten problemen als gevolg van de onvoldragen wet, een wet waar volgens mij nog gaten in zitten, opmerkt dat huurder en verhuurder het samen moeten oplossen en dat zij indien nodig naar de Huurcommissie of naar de rechter kunnen gaan. Dat zal er naar mijn mening in de dagelijkse praktijk doorgaans op neerkomen dat de huurder het onderspit delft en met een hogere huur en een juridische kater blijft zitten. Dat is naar onze mening niet acceptabel. Het is een taak van de wetgever om te zorgen voor een duidelijke, heldere en redelijke wet. Dat kan en mag de wetgever niet afschuiven op de huurders of de rechterlijke macht. Deelt de minister die mening?

Het voorliggende wetsvoorstel schiet om die redenen naar onze mening tekort. Daarom kan de SP-fractie met dit wetsvoorstel in zijn huidige vorm niet instemmen. Voorts wijs ik er nog op dat er vorige week in de Tweede Kamer in een voorgesprek naar aanleiding van de AMvB door verschillende partijen, waaronder de PvdA en de SP, is geconstateerd dat het geen goed idee is dat — en ik citeer — "de bewoners van een woning die wordt gerenoveerd niet de zekerheid krijgen dat zij er niet op achteruitgaan in woonlasten". Anders geformuleerd wordt hiermee naar mijn mening bedoeld dat de huurder in kwestie geen hogere huurlasten zal krijgen indien zijn woning wordt gerenoveerd en energiezuinig wordt gemaakt. Om die reden heeft de heer A. de Vries van de PvdA-fractie aan de overkant, met steun van onze fractie, eveneens aan de overkant, een motie ingediend. Daarin verzoekt hij de regering om in de ministeriële regeling een woonlastenwaarborg verplicht te stellen.

Ook verwijs ik naar de nota naar aanleiding van het verslag van 8 december 2015. Daarin schreef de minister op pagina 10 dat gebleken is dat een vergoeding, gebaseerd op het bedrag van €1,40 per vierkante meter per maand, verhuurders in staat stelt om grote investeringen in een woning te doen, waarbij de renovatie door de verhuurder met gelijke woonlasten kan plaatsvinden. Gelijke woonlasten, schreef hij daar. Hieruit blijkt dat de minister uitgaat van gelijke woonlasten voor de huurder na renovatie. Als de minister dat zwart-op-wit aan de Kamer meedeelt, dan kan hij er nu in redelijkheid toch geen bezwaar tegen hebben dat die woonlastenwaarborg in de wet wordt vastgelegd? Dat vraag ik hem. Of moet ik de uitspraak van de minister in de genoemde nota als niet geschreven of niet bedoeld beschouwen? Ik hoor het graag.

Verder meldt de minister in dezelfde nota dat het uitgangspunt van de Stroomversnelling — met hoofdletter, die instelling dus — is dat de maandlasten van de huurder na renovatie niet hoger zijn dan de kosten van zijn huidige energierekening. Dat laatste komt dus perfect overeen met wat in voornoemde motie omschreven wordt als woonlastenwaarborg. Het lijkt mij dan ook heel begrijpelijk dat in die motie wordt voorgesteld om dat voor de huurders zo belangrijke beginsel in de wet vast te leggen. Waarom gebeurt dat niet? Waarom ziet de minister dat nu anders dan kennelijk een paar maanden geleden? Ik hoor het graag. Ik vraag de minister nadrukkelijk om in het licht van het bovenstaande zijn standpunt nog eens te heroverwegen.

Ik rond af met verwijzing naar een andere passage uit die eerder genoemde toespraak van vorig jaar, 11 december 2015, waarin hij over de positie en de taak van het parlement een aantal behartigenswaardige dingen heeft opgemerkt. Ik citeer. "Wetgeving wordt in het overgrote deel van de gevallen geconcipieerd op ministeries, geïnitieerd door bewindspersonen. Dan zetten wetgevingsjuristen en beleidsmakers het wetsvoorstel in elkaar en is het vervolgens aan het parlement, na een consultatieronde bij de maatschappelijke en professionele groeperingen zoals de NOvA en na advies van de Raad van State, om te beoordelen of het wetsvoorstel ook voldoet, en wel op punten als: is dit waar wij naartoe willen, is dit in het belang van de burger en de toekomst van ons land, zijn de wettelijke regels voldoende duidelijke geformuleerd en kan het wetsvoorstel de toets van de fundamentele beginselen en waarden doorstaan?"

Mevrouw de voorzitter, ik nodig de minister graag uit om op deze reflecties te reageren. Dank u.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mijnheer Ruers. Ik reageer niet. Ik geef het woord aan mevrouw Van Weerdenburg.

☐

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Voorzitter. Vandaag spreken wij over energieprestatievergoedingsovereenkomsten tussen verhuurders en huurders, kort gezegd in gewonemensentaal: door duurzame renovatie van huurwoningen moeten de energiekosten naar nul gaan en de huurders betalen geen energierekening aan een

energiebedrijf meer, maar in plaats daarvan een vergoeding aan hun verhuurder. Dit zijn zogenaamde nul-op-de-meterwoningen. De huurder moet dan wel een ingrijpende verbouwing toestaan aan zijn huurwoning, maar krijgt daar uiteindelijk een moderne, geïsoleerde, comfortabelere woning voor terug, althans dat is de bedoeling.

Uit de ruim 600 nul-op-de-meterrenovaties die inmiddels zijn gerealiseerd, blijkt dat een goed idee op de tekentafel in de praktijk vaak helemaal niet zo goed werkt. Een probleem waar overigens meer projecten uit de groene religie last van hebben, zoals de bewierookte windmolens, die nog altijd slechts op subsidie draaien. Er zijn inmiddels talrijke voorbeelden waarbij huurders na de duurzame renovatie van hun woning met zo veel problemen achterblijven dat van huurgenot nog amper sprake is. Veel huurders hebben achteraf ook spijt van hun instemming met de renovatie. Zo is er de wijk in Tilburg waar bewoners na de verbouwing in hun nul-op-de-meterwoning zo letterlijk in de kou zaten dat ze moesten bijverwarmen met petroleumkachels. Of het Drentse Nieuw-Buinen, waar bewoners geen oog meer dichtdoen door het lawaai van de nieuw geïnstalleerde balansventilatie. Zo zijn er meer projecten die uitlopen op een teleurstelling. Er is een stortvloed aan klachten, maar bewoners worden amper serieus genomen.

De reactie van deelnemende corporaties en bouwbedrijven is vaak: "ach, de geluidsoverlast valt heus wel mee" en "men moet gewoon nog leren omgaan met een moderne woning" of "het went wel". Als de problemen al erkend worden, dan doen bouwbedrijven en corporaties ze vaak af met "kinderziektes zijn inherent aan zo'n innovatief project" en "er wordt hard aan gewerkt, alle problemen op te lossen". Maar nog voordat alles goed en wel verholpen is, starten ze ondertussen gewoon nieuwe renovatieprojecten, want het groene prestigeproject dat toepasselijk Stroomversnelling heet, dendert onverminderd voort. Het doel is immers om 111.000 huurwoningen duurzaam gerenoveerd te hebben in 2020. Er staat dus nog heel wat huurders heel wat ellende te wachten.

Mijn fractie heeft hier grote zorgen over. In antwoord op deze zorgen heeft de minister gezegd dat in het geval van renovatie geldt dat een huurder zal moeten instemmen met een renovatie tot nul-op-de-meterwoning. Als uit eerdere ervaringen blijkt dat huurders ontevreden zijn, dan zal het voor de verhuurder doorgaans lastiger worden om voor de verdere uitrol van het project of voor een volgend project de vereiste instemming te verkrijgen. De huurder kan, kortom, ook toestemming weigeren, maar dat vind ik iets te makkelijk. Daarmee gaat de minister namelijk voorbij aan de ronkende reclamepraatjes waar huurders mee verleid worden en de bijbehorende juichfolders die vooral de voordelen van de duurzame renovatie benadrukken, waardoor de huurders overgehaald worden om in te stemmen met de verbouwing.

Ook het feit dat het in veel gevallen om wooncomplexen van corporaties gaat, waarbij vaak tientallen woningen tegelijk worden gerenoveerd, draagt bij aan de druk op individuele huurders om in te stemmen. Immers, als al je buren in het woonblok hebben ingestemd, dan wordt het wel heel lastig om als enige te weigeren. De minister benadrukt ook steeds dat de ambitie van het project Stroomversnelling om 111.000 nul-op-de-meterwoningen te hebben gerealiseerd in 2020, een initiatief is van marktpartijen. Dat kan wel zo zijn, maar door het wettelijk regelen van energieprestatievergoedingsovereenkomsten krijgt het wel een heel dik overheidsstempel. Ik zou graag willen dat de minister dat erkent. Ook vraag ik hem of hij vindt dat huurders vooraf eerlijke en volledige informatie krijgen over de gevolgen en mogelijke problemen die een nul-op-de-meterrenovatie met zich mee kan brengen en of hij daarin mogelijkheden tot verbetering ziet.

"Nul op de meter" werkt nog te vaak niet of niet goed genoeg, een probleem dat vaker voorkomt met nieuwe technieken in de bouw die al geïmplementeerd worden voordat ze goed en wel uitgetest en uitontwikkeld zijn en daardoor voor veel ellende zorgen bij bewoners, die eigenlijk worden gebruikt als proefkonijnen. In dit groenreligieuze prestigeproject zijn de bewoners de zwakkere partij, die nu te makkelijk door corporaties en bouwbedrijven opzijgeschoven worden als zeurpieten. Dat gebeurde enkele jaren geleden ook in de Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst. Weet u het nog? De bewoners daar werden letterlijk ziek van hun spiksplinternieuwe, achteraf gezien verkeerd geïnstalleerde, energiezuinige balansventilatiesystemen.

Tot slot zou ik als bewoner van een woning met balansventilatie de huurders die een besluit moeten nemen over instemming met een duurzame renovatie, de volgende tip willen geven. Zet eens een dag en een nacht de stofzuiger aan op de gang! Als je daar prima mee kunt leven en ondanks het geluid toch goed slaapt, ben je klaar voor een duurzame renovatie. Zo niet, zeg dan gewoon nee en houd voet bij stuk tegenover de woningcorporatie, hoe moeilijk dat ook is.

De PVV vindt dat de groene religie al genoeg slachtoffers heeft gemaakt. Wij pleiten immer voor een scheiding van Kerk en Staat, zo ook voor een scheiding tussen de groene kerk en Staat. Zolang de kinderziektes waar deze techniek mee kampt, nog niet adequaat zijn verholpen, zouden er geen nul-op-de-meterprojecten meer moeten worden gestart in Nederland.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Mevrouw de voorzitter. Dit wetsvoorstel is door mijn fractie positief ontvangen. Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij enkele vragen gesteld. Ik dank de minister voor zijn beantwoording die wat ons betreft overtuigend en snel was.

Bouwers en corporaties dringen aan op spoed. Ze willen aan de slag. Daarom is het goed dat wij dit wetsvoorstel vandaag bespreken, met dank aan iedereen die daaraan heeft meegewerkt. Dit wetsvoorstel levert een grote bijdrage aan energiebesparing. In eerste instantie is dat voor eengezinswoningen en rijtjeshuizen. Kantoren en flatblokken komen later aan de beurt. Het is een initiatief van bouwers en corporaties, verenigd onder de naam "Stroomversnelling". Zij verdienen een compliment, met name de voorzitter Leen van Dijke. Het zorgt voor energiebesparing, het is goed voor de werkgelegenheid, het bevordert innovatie in de bouw en het biedt voordelen voor huurders en verhuurders.

Huurders krijgen een complete renovatie zonder huurverhoging. Bij goed energiegebruik krijgen ze lagere lasten. Verhuurders krijgen een verbetering van hun woningvoorraad, per saldo zonder kosten. Het is bijna te mooi om waar te zijn. En inderdaad, het is niet allemaal rozengeur en

maneschijn. Er zijn ook enkele minpunten: het advies van de Raad van State, kinderziektes en twijfel over het draagvlak.

De Raad van State adviseerde om af te zien van de epv en om de investering te verrekenen via huurverhoging. Dit advies is niet gevolgd, want de epv is een rechtsfiguur sui generis. Dat is terecht, volgens mijn fractie, mede met het oog op de nadelige effecten voor de huurtoeslag en het passend toewijzen.

Voorts zijn er nogal wat kinderziektes, bijvoorbeeld in Tilburg en Nieuw-Buinen. Ook is in een aantal gevallen de begroting niet sluitend te krijgen. Daar staat tegenover dat het in andere gevallen wel lukt, zoals in Soesterberg en Heerhugowaard. Dat geeft mijn fractie het vertrouwen dat kinderziektes op lokaal niveau overwonnen kunnen worden. Daar komt bij dat "nul op de meter" met epv een wettelijke mogelijkheid is; het is geen verplichting.

Van verschillende kanten is er twijfel geuit over het draagvlak bij huurders. Om hieraan tegemoet te komen, zijn er twee voorstellen gedaan. Het eerste voorstel is een woonlastengarantie, die ervoor moet zorgen dat de huurder in elk geval geen hogere lasten krijgt. Het tweede voorstel is om aan de huurder rechtstreeks een geldbedrag te betalen.

Het eerste voorstel, een woonlastengarantie, stuit op privacybezwaren. Hoe valt gelijkblijvend woongedrag te bewijzen? Daarvoor is het nodig om diep door te dringen in het privéleven van de huurder. Dat vindt mijn fractie niet proportioneel. En als gelijkblijvend woongedrag is bewezen, om welke reden zouden de woonlasten dan nog omhoog kunnen gaan? Ik kan mij daarbij alleen technische fouten of rekenfouten voorstellen. Die moeten uiteraard worden hersteld; dat spreekt vanzelf — zie daarvoor ook de memorie van antwoord, bladzijde 4, tweede alinea — maar dat is meer correctie dan garantie. Mocht de verhuurder niet vrijwillig meewerken aan correctie, dan kan de huurder naar de Huurcommissie.

Het tweede voorstel, een directe financiële bijdrage aan de huurder, roept bij mijn fractie twijfel op. De huurder heeft het recht om bezwaar te maken en niet mee te doen. De beslissing of hij van dat recht gebruikmaakt, behoort zuiver te blijven. Dat recht op bezwaar is geen handelswaar. Daarom betwijfelt mijn fractie of dit de juiste weg is.

Hoe dan ook hebben beide voorstellen, woonlastengarantie en financiële bijdrage, één nadeel gemeenschappelijk. Allebei moeten ze uiteindelijk worden betaald door de verhuurder of de bouwer. Dat maakt dat hun begroting niet meer sluit. Dan kunnen ze de nul-op-de-meterrenovatie niet meer betalen, dus zien ze ervan af. Dat is een consequentie die mijn fractie niet graag voor haar rekening neemt. Wij menen dat de voordelen van de nul-op-de-meterrenovatie voor iedereen duidelijk zijn. Enkele geslaagde renovaties — want die zijn er ook — zullen dat zichtbaar maken. Daardoor zal het draagvlak groeien: goed voorbeeld doet goed volgen.

De pijplijn van de gereguleerde sector zit vol met nieuwe dingen: businesscases, keurmerken, herziening huurtoeslag en herziening woningwaarderingsstelsel, en epv bij labelsprongen. Dat zijn allemaal belangrijke zaken, maar daar moeten we niet op wachten. Bouwers en corporaties willen nu aan de slag. Zij wachten alleen op de wettelijke grondslag. Uiteindelijk stellen wij nu een paar wetsartikelen vast, maar het grote werk moet nog komen. Mijn fractie wil daarvoor graag de ruimte bieden. De voordelen overtreffen immers de mogelijke nadelen. En gelukkig telt ons land heel veel rijtjeshuizen.

De **voorzitter**:
Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval.

De vergadering wordt van 14.12 uur tot 14.35 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn beantwoording in eerste termijn.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Lintmeijer begon als eerste spreker terecht met de samenhang tussen het belang van het klimaatbeleid en de wet die we vandaag behandelen. Met de heer Lintmeijer is het kabinet van mening dat klimaat een van de belangrijkste opgaves is waarvoor we in Nederland staan. Onder meer de wet die we vandaag behandelen, draagt bij aan het behalen van de klimaatambities uit het energieakkoord dat het kabinet met heel veel maatschappelijke partijen heeft gesloten en uiteindelijk ook aan het steentje dat Nederland daarmee wil bijdragen aan het beperken van de opwarming van de atmosfeer.

De heer Lintmeijer vroeg of er in dit kader ook sprake is van kwantificeerbare doelstellingen. Dat is het geval. We sluiten voor dit onderdeel aan bij de doelstelling van het project Stroomversnelling zelf. De ambitie daarin is om 111.000 woningen tot "nul op de meter" gebracht te hebben in 2020. Bij dat "2020" moeten we nu wel een slag om de arm houden, want het aanlooptraject is wat vertraagd. De ambitie wordt daar echter niet minder van.

Inderdaad is het zo — mevrouw Van Weerdenburg vroeg hiernaar — dat het project Stroomversnelling een project uit de samenleving is, van woningbouwcorporaties en bouwers samen. Het is geen project dat hier in Den Haag gestart is, niet vanuit de politiek en niet vanuit de ministeries. Dit geeft mij een extra enthousiast gevoel, omdat heel veel belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen en heel veel innovatie op die manier tot stand komen. Zo was het eerste vliegtuig geen overheidsidee, noch de eerste telefoon of de eerste computer. Echter, op het moment dat belangrijke initiatieven starten in de samenleving, kan de overheid wel een belangrijke aanjagende en faciliterende functie vervullen. Zo zie ik ook de rol van de overheid bij dit project, waarbij de wetgeving overigens nadrukkelijk niet uitsluitend op Stroomversnelling is toegeschreven, nadrukkelijk niet zelfs. Het is immers juist heel goed als ook alternatieve initiatieven om tot nul-op-de-meterwoningen te komen binnen de bestaande regelgeving tot stand kunnen komen. Maar ere wie ere toekomt, Stroomversnelling is wel het grootschaligste en zichtbaarste project dat we op dit moment kennen. Ik hoop echter van harte dat nog veel andere met nieuwe technieken dezelfde route zullen kiezen.

Na deze inleiding wil ik de beantwoording van de vragen als volgt indelen. Eerst ga ik in op de vragen over de wetge-

vingstechniek, dan op de vragen over de techniek van de energieprestatievergoeding en de informatie aan de huurder, vervolgens op de vragen over de woonlasten en tot slot op een aantal vragen op diverse gebieden.

Allereerst kom ik te spreken over de vormgeving van de wet en de AMvB. Zowel de heer Lintmeijer als de heer Ruers ging daarop in. Zij vroegen of dit een gebruikelijke manier is. Mijn antwoord daarop is volmondig: ja. In zijn algemeenheid bij wetgeving, maar ook specifiek bij wetgeving rond wonen en huren, geldt dat steeds de keuze wordt gemaakt, zowel door dit kabinet als in het verleden, om het algehele regelgevende kader in wetgeving vast te leggen, maar zodra het uitwerking betreft die een meer technisch karakter heeft en er daardoor mogelijk ook vaker onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen aanpassingen moeten worden gepleegd, het op het niveau van een Algemene Maatregel van Bestuur te regelen.

De AMvB bij deze wet is inmiddels voorgehangen. Die kent de Kamer dus ook. De Eerste Kamer heeft er inmiddels ook vragen over gesteld. Dus in dit debat kunnen de leden zowel de wet als de bijbehorende AMvB beoordelen. Zij kunnen ook zien dat die AMvB zaken bevat als de precieze techniek, bijvoorbeeld over de manier waarop er wordt omgegaan met collectief opgewekte warmte en de prijsstellingen die gehanteerd worden. Dat is dus typisch het soort onderwerp dat bij lagere regelgeving geregeld wordt, niet omdat er dan minder controle op is, maar wel omdat de procedure voor wijziging overzichtelijker is. De wet zelf regelt de verankering van het nieuwe systeem van het berekenen van een deel van de kosten van het wonen.

De heer Ruers vroeg of dit niet botst met de visie van de Raad van State op de manier waarop deugdelijke wetgeving plaats dient te vinden. Het advies van de Raad van State betreffende deze wet is openbaar. Dictum drie is gegeven. Dat is dus niet een advies dat zegt: doe het nou niet. Het advies gaat ook niet zo diep in op het onderscheid tussen wet en Algemene Maatregel van Bestuur, maar vraagt nog eens toe te lichten waarom de energieprestatie los van de huur wordt verrekend. Juist in dit advies van de Raad van State, waar ik uitgebreid op in ben gegaan in het nader rapport, lees ik niet dat de gekozen verdeling tussen wet en Algemene Maatregel van Bestuur onjuist of onrechtsstatelijk zou zijn.

De heer Ruers vroeg ook naar de mogelijkheden van het parlement om in te grijpen bij een AMvB. Die mogelijkheid is natuurlijk anders dan bij een wet, maar de voorhangprocedure is wel degelijk aangewezen om aanvullende vragen te kunnen stellen — ik meen dat de heer Ruers daar zelf ook gebruik van heeft gemaakt — en zo nodig de opvattingen van de Kamer aan de regering te laten weten. Dat kan in dit debat, maar ook nog gedurende de resterende voorhangprocedure.

Na deze opmerking over de gekozen wettechniek kom ik bij de vragen over de energieprestatievergoeding zelf en de vraag hoe de huurder daarover voldoende informatie krijgt. De heer Lintmeijer was ook de eerste die hier vragen over stelde. Hij vroeg hoe een huurder kan beoordelen of de prestaties van de nieuwe technieken in het huis conform de van tevoren gemaakte afspraken zijn. Allereerst zal de verhuurder de huurder echt moeten overtuigen van de wenselijkheid van de verbouwing. In geval van verbouw in een individuele woning is de instemming van de betreffende huurder nodig. In geval van verbouw van een complex is de instemming van ten minste 70% van de huurders nodig. De huurder heeft dus echt een heel krachtige positie bij het al dan niet laten doorgaan van de verbouwing en zal die alleen laten doorgaan indien de verhuurder deugdelijk kan onderbouwen wat de te verwachten lasten zijn van de energieprestatievergoeding. Nederlanders kennende, denk ik dat ze dan echt het sommetje zullen maken en die lasten zullen vergelijken met de energielasten die zij nu betalen. Natuurlijk zullen zij daarbij ook beoordelen hoe hun woning er verder uitziet en wat het comfort van die woning zal zijn.

De heer **Ruers** (SP):
Ik hoor de minister vertellen dat het belangrijk is dat er overtuiging is, dat de huurder geïnformeerd wordt door de verhuurder en dat er van te voren verteld word wat de renovatie betekent voor de huurlasten of de woonlasten. Het is mij bekend dat er op dit moment energieprestatievergoedingsprojecten worden uitgevoerd waarbij van tevoren door de huurders is gevraagd om precies de informatie die de minister nu noemt, maar waarbij de verhuurder zegt: dat kan niet, laat ons maar vast beginnen en dan zien we later wel hoe de huurprijs tot stand komt en wat de woonlasten zijn. Vindt de minister dat een normale gang van zaken of zegt hij dat dat past bij de energieprestatievergoeding?

Minister **Blok**:
De heer Ruers schetst nu een procedure waar ik zelf niet bij betrokken ben. Maar zoals hij die beschrijft, lijkt me ten eerste de kans klein dat de huurders ermee instemmen. Ten tweede zijn de wet en de AMvB nog niet van kracht geworden, en dat kan wellicht een deel van het tweede deel van het betoog van de heer Ruers verklaren. Formeel kan een verhuurder zolang de wet en de AMvB niet zijn aangenomen, inderdaad de bedragen nog niet noemen. Maar nog belangrijker vind ik het eerste punt: ik denk niet dat veel huurders zullen instemmen zonder helderheid over de gevolgen.

Ik gaf zojuist aan, naar aanleiding van een vraag van de heer Lintmeijer hoewel de heer Ruers in zijn bijdrage ook uitgebreid inging op dit punt, dat voordat er wordt overgegaan tot verbouw, er al uitgebreide informatieverstrekking nodig is. Dat geldt ook na de verbouw, omdat er een jaarlijks overzicht van de verbruikte energie verstrekt moet worden. Mocht de huurder constateren dat de prestaties niet conform verwachting zijn, dan kan hij op basis van het daadwerkelijk energieverbruik allereerst naar de verhuurder stappen: dit komt niet overeen met wat we hebben afgesproken, dus corrigeer bijvoorbeeld de vergoeding of neem aanvullende verbouwmaatregelen. Mochten de huurder en verhuurder daar niet uit komen, dan staat de weg open naar de Huurcommissie, een als laagdrempelige procedure om zo'n geschil te beslechten, en uiteindelijk naar de rechter. Kortom, in het hele traject is er sprake van een grote informatieverplichting voor de verhuurder en voldoende middelen voor de huurder om voor zijn belangen op te komen. De heer Lintmeijer vroeg wat de huurder kan doen als de kosten afwijken. Dat is het hele traject van eerst de verhuurder vragen om maatregelen te nemen tot het stappen naar de Huurcommissie en desnoods naar de rechter.

De heer Ruers wijst erop dat de rekensystematiek ingewikkeld is. Dat ben ik met hem eens, als je de achterliggende

sommen naloopt. Het is van groot belang dat die openbaar zijn. De uitkomst is echter niet ingewikkeld, namelijk het maximale bedrag dat de verhuurder op grond van deze wet mag berekenen. In die zin is het niet heel anders dan bijvoorbeeld het woningwaarderingsstelsel. Het lukt mij niet zo vaak om aan een zaaltje geïnteresseerden de werking van het woningwaarderingsstelsel uit te leggen. Toch is iedereen er tevreden mee, omdat we een transparant stelsel hebben wat er uiteindelijk toe leidt dat er helderheid is over de maximaal te berekenen huur. Daarmee kunnen we allemaal goed uit de voeten.

De heer Ruers vraagt waarom er is gekozen voor een vast tarief en niet voor een variabel tarief. Het vaste tarief is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder. De huurder heeft zekerheid over het tarief. Dat geldt natuurlijk niet bij een variabel tarief, want dan ligt het volledige risico van de stijging van energieprijzen bij de huurder. Voor de verhuurder is de helderheid over het tarief van belang om de investeringsbeslissing te kunnen nemen. Ik begrijp de vragen van de heer Ruers over de financiële zekerheid voor de huurder heel goed. Als wij echter allemaal de ambitie hebben dat er op grote schaal wordt geïnvesteerd in energiezuinige woningen, dan is duidelijkheid voor de verhuurder evenzeer van belang. Als die zekerheid er onvoldoende is, dan zal een verhuurder niet snel tot deze investering overgaan. Vervolgens wordt het halen van de klimaatambities ook een heel ingewikkelde opgave.

De heer **Ruers** (SP):
Ik hoor de minister vertellen in wiens belang een vast tarief is. Ik ga met hem mee dat er een bovengrens moet zijn. De verhuurder moet die kunnen berekenen. Ook de opwekcapaciteit moet vaststaan. Neem echter het volgende voorbeeld, dat niet nieuw is, maar vaak genoemd wordt. Een huurder die nu in een huurwoning zit, een alleenstaande op leeftijd, is zuinig, zorgt dat er weinig stooklasten zijn en zit onder de €100 per maand aan stookkosten. Hij krijgt straks een voorstel. De gemiddelde energieprestatievergoeding gaat bij wijze van spreken naar €150 per maand. Die huurder gaat er dus €50 op achteruit. Dat zal niet voor iedereen gelden, want die €150 is het gemiddelde. Zo'n huurder wordt eigenlijk gestraft voor het feit dat hij altijd zuinig is geweest. Ik kan mij niet voorstellen dat dat een stimulans is voor de huurder. Het is ook niet redelijk. Die huurder heeft altijd zuinig gedaan en wordt door de berekening van het gemiddelde, waarmee de energieprestatievergoeding over de hele linie gelijk wordt getrokken, geconfronteerd met een woonlastenverhoging. In de nieuwe woning wordt alles helemaal bemeterd en uitgemeten. Is het niet mogelijk om de stookkosten na renovatie individueel, per huis te bepalen? Dan kunnen die kosten toch ook individueel worden toegerekend? Dan kun je de mensen toch geven wat hun toekomt op grond van hun lagere verbruik? Is dat niet mogelijk?

Minister **Blok**:
Doordat er sprake is van bemetering, zal het voordeel van zuinig gebruik wel degelijk kunnen toevallen aan de huurder. Bij de meest gangbare nul-op-de-metertechnieken zal dat de elektriciteitsmeter zijn en zal worden uitgegaan van energieneutraliteit, gemiddeld over het jaar. Dat is niet op ieder moment. In zo'n situatie wordt in de zomermaanden stroom teruggeleverd aan het net en wordt in de wintermaanden stroom van het net getrokken. De zuinige huurder uit het voorbeeld van de heer Ruers kan in de zomer meer terugleveren dan in de winter wordt gebruikt. Dat betekent dat er per saldo een voordeel is voor de huurder, terwijl een huurder die veel elektriciteit gebruikt per saldo zal moeten bijbetalen. Het is niet zo dat iedere prikkel tot zuinig verbruik verdwijnt. Wel wordt er een combinatie gevonden tussen de vaste vergoeding die nodig is om de investering in die zuinige woning te kunnen doen en de betaling van de daadwerkelijk gebruikte elektriciteit, die nog steeds een prikkel tot zuinig gebruik vormt.

De heer Ruers vroeg of een huurder zijn gelijk kan halen als de kosten stijgen. Die huurder kan inderdaad eerst bij de verhuurder, dan bij de huurcommissie en uiteindelijk bij de rechter laten zien: ondanks mijn zuinige gebruik of ondanks het feit dat mijn gedrag niet is gewijzigd, is mijn energierekening hoger dan mij werd voorgespiegeld op het moment dat ik mijn akkoord gaf, dus ik voel mij misleid en ik wil aanpassingen van de verhuurder. Die mogelijkheid bestaat nadrukkelijk.

De heer Ruers vroeg om een toelichting op artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek, waarin wordt uitgegaan van een redelijke verhouding tussen de ingreep en de huurverhoging. Dat is het bestaande artikel, dat ook van toepassing is als na verbouw de huur stijgt. Dit artikel sluit naadloos aan bij deze wet. Wij hebben door twee adviesbureaus laten narekenen wat de gevolgen zijn van het toepassen van deze wet voor de woonlasten in een groot aantal gevallen. Op grond daarvan hebben we besloten het woningwaarderingsstelsel aan te passen als er wordt gekozen voor het hanteren van de energieprestatievergoeding. De combinatie van die doorrekeningen en de aanpassingen in het woningwaarderingsstelsel geeft mij de overtuiging dat we inderdaad, zoals de wet ook zegt, kunnen zorgen voor een redelijke verhouding tussen de ingreep en de huurverhoging.

Mevrouw Van Weerdenburg en de heer Schouwenaar gingen in op de klachten die er in een aantal voorbeelden van nul-op-de-meterwoningen zijn. De heer Schouwenaar wees er overigens terecht op dat daar een groot aantal voorbeelden van zeer tevreden huurders tegenover staan. Ik heb de afgelopen jaren zelf een heel aantal projecten bezocht en met huurders gesproken. Die staan vaak stralend bij hun woning, omdat niet alleen de energieprestatie enorm toeneemt, maar ook de woning echt — ik kan er geen andere term voor gebruiken — een totale make-over krijgt. Als je de straat inrijdt, zie je meteen welke woningen "nul op de meter" zijn geworden. Ook als je een woning binnenkomt, kunnen mensen echt met groot enthousiasme vertellen: vroeger konden ze niet op de bank zitten omdat ze dan voor de tocht onder het raam door zaten en nu hebben ze een zeer comfortabele woning gekregen.

Dat neemt niet weg — terecht wordt daarvoor de aandacht gevraagd — dat waar wordt gewerkt er fouten worden gemaakt en dat die risico's zeker bestaan bij het toepassen van nieuwe technieken. Het is natuurlijk aan de bouwer en aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat die problemen worden opgelost. Normaal gesproken gaat dat in goed overleg tussen de huurder en de verhuurder. Lukt dat niet, dan kan de huurder de hele trits van stappen zetten die ik net heb beschreven. Daarnaast hoop ik op niet al te lange termijn het wetsvoorstel private kwaliteitsborging met de Kamer te kunnen bespreken, dat de aansprakelijkheid van

de bouwer groter maakt. Natuurlijk kan in het kader van een aannemingsovereenkomst vaak nog worden gezegd: het was een aannemingsovereenkomst, geen koopovereenkomst. En: u hebt geen opmerkingen gemaakt toen ik het leverde, dus u moet niet bij mij zijn. De nieuwe wet voorziet in dit soort situaties — hij zal ook hierbij behulpzaam zijn — waarin de aannemer er niet op die manier onderuit zou kunnen komen. Nogmaals, dat behoort allemaal tot een laatste stap. Ook de huidige wet voorziet in een groot aantal waarborgen.

De heer Ruers en mevrouw Van Weerdenburg vroegen waarom niet in de wet is opgenomen dat woonlasten helemaal niet mogen stijgen. De heer Ruers vroeg ook naar de motie van de heer De Vries, die as we speak in de Tweede Kamer aan de orde is. Ik gaf al aan dat de verhuurder de huurder zal moeten overtuigen. In Nederland zal dit zeker gebeuren met op tafel de cijfers van de oude energierekeningen naast die van de woonlasten die zullen optreden nadat er sprake is van energieprestatievergoeding. Over het algemeen zal het overtuigen alleen maar lukken als de woonlasten niet toenemen of als de woonlasten toenemen én de verhuurder kan laten zien dat de kwaliteit van de woning ook enorm toeneemt. Dat soort gesprekken vindt ook bijna dagelijks plaats. Er vinden gelukkig veel meer renovaties plaats van sociale huurwoningen, waarbij wel degelijk ook aan de orde komt dat tegenover een renovatie op grond van de wet inzake het woningwaarderingsstelsel een huurverhoging gevraagd mag worden. De huurder kan daar wel of niet mee instemmen.

Dit is meteen ook een belangrijke reden waarom ik de motie van de heer De Vries ontraad en ook in deze Kamer zeg: je moet niet wettelijk vergrendelen dat de woonlasten nooit toe mogen nemen, omdat een huurder wel degelijk zelf een goede reden kan hebben om te zeggen dat hij bereid is om iets meer huur te betalen als daar zo'n sprong in kwaliteit tegenover staat. Waarom zou je die mogelijkheid wettelijk willen afgrendelen? De huurder kan voorkomen dat hij tegen zijn zin wordt geconfronteerd met een onredelijke huurverhoging, omdat hij instemmingsrecht heeft. Huurder en verhuurder mogen daarvoor overigens ook aanvullende garanties afspreken. Een woonlastenwaarborg kan tussen beide partijen overeengekomen worden. Het wettelijk afgrendelen zou een belangrijk deel van de vrijheid bij de huurder weghalen en levert daarnaast grote uitvoeringstechnische bezwaren op, want als je zo'n garantie wettelijk gaat vastleggen, moet je ook vastleggen hoe je dat precies doet. Je moet dan van woning tot woning informatie verwerven over het energieverbruik voor en na verbouw. Dit heeft grote gevolgen voor de privacy, want je moet letterlijk achter de voordeur kijken, want daar zitten die meters. Mensen moeten daarmee instemmen. Je moet daarover betrouwbare gegevens hebben. Als ik zoiets bij AMvB zou moeten uitwerken, levert dat, als het al lukt, grote vertraging op en een grote beperking van de mogelijkheid voor een huurder om te zeggen: alles afwegende kan ik leven met iets hogere woonlasten, omdat ik er zo'n mooie woning voor terugkrijg.

Ten slotte vroeg mevrouw Van Weerdenburg of de Stroomversnelling door deze wet geen overheidsstempel krijgt. Ik gaf aan het begin van mijn betoog al aan dat ik dit initiatief enorm toejuich, omdat ik ervan overtuigd ben dat de samenleving verder komt doordat innovatieve, dappere mensen altijd weer een stapje verder willen zetten. De overheid moet met goede regelgeving aan de kant van die mensen staan, zonder dat het meteen een project van de overheid word. Zij kan daarmee waarborgen dat de ondernemers en de woningcorporaties ermee verder kunnen gaan en dat de huurders fatsoenlijke waarborgen ontvangen. Het is daardoor geen overheidsproject, maar juist een breed in de samenleving geworteld project waardoor de kans op succes veel groter wordt.

Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Ik heb de minister gevraagd of hij verbetering ziet op het gebied van de informatievoorziening naar huurders die voor de beslissing staan om in te stemmen met zo'n duurzame renovatie. Diverse huurders, die ook op televisie hun beklag hebben gedaan, hebben de folder getoond waarin de voordelen goed zijn aangestipt, maar het valt ze rauw op het dak dat er ook nadelen en problemen aan vastzitten. Ziet de minister daarin verbetering?

Minister **Blok**:
Ik vind die verbetering van groot belang en dat is ook een belangrijke reden waarom ik hier sta. De regelgeving die wij vandaag bespreken en de concrete bedragen die ook in de AMvB staan, zijn juist nodig om die heldere afspraken te kunnen maken. Tot op heden kon het ook niet met die mate van helderheid. Dus ja, ik vind het van groot belang dat de huurder die goede informatie krijgt en dat hij in actie kan komen als die tegenvalt. Ik heb ook beloofd dat ik niet alleen de wet na drie jaar zal evalueren, maar ook over een jaar al een eerste quickscan zal uitvoeren omdat ik de vinger aan de pols wil houden en dat beeld na een jaar met de Kamer zal delen.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Wij zijn toegekomen aan de tweede termijn van de kant van de Kamer.

☐

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden. Wij kunnen een heel eind meegaan in de beantwoording van de minister over het stellen van de kaders en de ruimte die er nog is om bij AMvB zaken te regelen. Wij hadden liever gezien dat wij dat wat meer integraal zouden kunnen beoordelen en dat grondslagen in de wet verder zouden worden geregeld. Wij snappen in dit verband de argumentatie van de minister. Wij zullen wel kritisch blijven volgen wat er in de verdere uitwerking langs gaat komen.

Wij kijken anders aan tegen het wel of niet hanteren van een woonlastenwaarborg in de wet dan de minister. Wij denken dat in veel gevallen de huurder in de onderhandeling een zwakkere positie heeft dan de verhuurder met een heel apparaat achter zich. Dit is wat ons betreft een reden om te bekijken of de huurder niet toch op een of andere wijze in de wet een steuntje in de rug kan worden gegeven. De huurder kan van de wet afwijken als huurder en verhuurder het daarover eens zijn, maar moet wel iets hebben om op terug te vallen op het moment dat hij zich in een ongelijke positie voelt ten opzichte van de verhuurder.

Om die reden dienen wij samen met de SP een motie in, die misschien lijkt op een tekst die de minister vorige week al in de Tweede Kamer heeft gezien.

De **voorzitter**:
Door de leden Lintmeijer, Ruers, Ganzevoort, Kox en Köhler wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat corporaties de mogelijkheid wordt geboden om een energieprestatievergoeding in rekening te brengen bij hun huurders nadat de woning is gerenoveerd tot een zogenoemde nul-op-de-meterwoning;

overwegende dat de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding een belangrijk instrument kan zijn om de verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen;

overwegende dat de wettelijke regeling en de daarop gebaseerde ministeriële regeling bepalen dat corporaties met hun huurders een woonlastenwaarborg kunnen overeenkomen;

van oordeel dat de woonlasten van individuele huurders bij gelijkblijvend woongedrag onder geen beding mogen stijgen als gevolg van de renovatie tot nul op de meter;

verzoekt de regering, in de ministeriële regeling de woonlastenwaarborg verplicht te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter H (34228).

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
In de totale afweging zal ons oordeel in principe positief uitvallen. Wij denken dat met een goed antwoord van de minister op de vraag naar de mogelijkheid die de wet zou kunnen bieden rondom een waarborg, de wet met name voor de positie van de huurder en daarmee ook voor het bereiken van de doelstellingen een nog beter fundament zou kunnen krijgen. Voor ons finale oordeel wachten we nog graag even het laatste antwoord van de minister af.

☐

De heer **Ruers** (SP):
Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn uitleg en zijn toelichting, die op een aantal punten zeer duidelijk waren. Ik kom er nu op terug.

Mijn eerste punt betreft de splitsing tussen de wet en de AMvB, de uitvoeringsregeling. De minister heeft gezegd dat dat in dit soort situaties gebruikelijk is en dat dat altijd zo gebeurt. Toch wringt daar naar onze mening de schoen. Ik denk dat je een onderscheid moet maken tussen de wet, waar de essentialia in zitten, en de eventuele technische uitwerking daarvan in een AMvB. Als dat hier de verhouding zou zijn, hadden wij daar geen moeite mee. Wij vinden het op zich heel begrijpelijk dat de essentialia hier worden vastgelegd door de wetgever en dat de uitvoering later komt bij AMvB, als die ondergeschikt is.

Hier is echter naar ons oordeel sprake van een andere situatie. We hebben hier te maken met een kaderwet waarvan de essentialia, de details waar het om gaat, in een AMvB zitten. Vroeger zeiden we op school: "in cauda venenum est", het venijn zit in de staart. Dat is bij deze regeling ook het geval. Het venijn zit in de staart van de AMvB, in de ministeriële regeling. Dat vinden wij niet goed. Wij vinden dat de essentialia in het wetsvoorstel moeten worden gezet of in elk geval als één voorstel behandeld moeten worden door de wetgever, zodat het parlement als wetgever zijn verantwoordelijkheid kan nemen en weet waar het ja of nee tegen zegt. De minister zegt: we hebben het altijd zo gedaan — dat betwist ik overigens — en we blijven het zo doen. Wij zullen er verder nu geen discussiepunt van maken, maar wij komen er zeker op terug. Wij vinden dit namelijk rechtsstatelijk gezien geen prettige en ook geen juiste ontwikkeling. Als wetgever moet je staan voor je zaak en moet je weten waarover je oordeelt. Dan moet je het dus hier beoordelen en het niet uit handen geven.

Het tweede punt betreft de informatie aan de huurders en het berekenen van het tarief. De minister zegt in zijn beantwoording dat je dat eventueel wel per woning kunt doen, maar dat dat erg ingewikkeld is. Je krijgt dan een ingewikkelde AMvB, wat heel veel moeite kost en veel kosten en vertragingen gaat opleveren. Dat zal zeker het geval zijn. Het is ook een moeilijke wet. Het is mij vanaf het begin duidelijk geweest dat het een hartstikke moeilijke wet is, met heel veel details. Dat een wet moeilijk is, wil echter niet zeggen dat wij het als wetgever niet goed moeten regelen. Onze verplichting is om ook moeilijke wetten te maken. We moeten het goed regelen en ook duidelijk maken. Ik heb uit de woorden van de minister begrepen dat het wel mogelijk is om het verbruik per woning te regelen en te meten. Dan zou ik zeggen: laten we dat maar per woning doen. Als dat de eerlijke en redelijke oplossing is, moeten we dat doen. Dan moeten we niet een globale, algemene berekening maken waarmee de zuinige huurder in het nadeel verkeert en dus in feite meer moet betalen. Het principe van het wetsvoorstel is overigens wel goed. Daar zijn we het over eens. De milieuaspecten zijn naar onze mening heel belangrijk en ook zeer lofwaardig.

Het derde punt betreft hetgeen de minister heeft gezegd over de motie-Albert de Vries c.s. en ook over de voorliggende motie van de heer Lintmeijer. Hij zegt dat we het niet wettelijk moeten dichttimmeren, vastleggen of vergrendelen, omdat de huurder vrij moet zijn om voor een hogere huur te kiezen. Dat is prima. Dat ben ik helemaal met hem eens. Als een huurder dat wil, moet hij dat vooral doen. Dan zal ook niemand hem tegenhouden. Het gaat hier echter juist om de andere kant, namelijk dat de huurder het risico loopt dat hij geen keuze meer heeft, dat hij een dictaat krijgt via die energieprestatievergoeding waar hij zich niet tegen kan verzetten en dat wel hogere woonlasten oplevert. Daar moeten we de huurder tegen beschermen. Daarvoor is die motie-Albert de Vries c.s. bedoeld en ook de motie die vandaag voorligt, die wij steunen. Als de minister schrijft dat de huurder er uiteindelijk per saldo niet slechter van wordt, gemiddeld, moet hij er ook voor zorgen dat die woonlastengarantie er komt. Het regelen daarvan zal enige tijd kosten. Als de minister zich daar echter toe zet en ervan overtuigd is, weet ik zeker dat dat zal lukken.

Zoals het wetsvoorstel nu voorligt, zullen wij ertegen stemmen. Misschien laat de minister zich echter nog overtuigen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Voorzitter. Ik kan niet ontkennen dat ik wat verrast werd door de kritiek van de SP op het wetsvoorstel, niet zozeer door die op het huurtechnische gedeelte ervan, maar door die op het staatsrechtelijke aspect ervan. Ik wil daar toch op reageren, omdat het impliciete verwijt dat we hier staatsrechtelijk niet helemaal juist in de weer zouden zijn ons volgens mij allemaal raakt. Ter vermijding van misverstand merk ik op dat ik alleen voor mezelf spreek, namens de VVD-fractie.

Het is een bekend patroon: een wet uitgewerkt in een AMvB en ministeriële regelingen. We hebben op het terrein van de woningwetgeving de gereguleerde sector, waaronder nog allemaal circulaires hangen en veel meer gedelegeerde regelgeving. Dat is op zich normaal te achten. Ik wijs erop dat de Raad van State adviseerde om zelfs geen kaderwet, zoals de heer Ruers het noemde, te maken, maar het gewoon mee te nemen in de huurverhoging. Er is hier echter, in mijn ogen terecht, gekozen voor een rechtsfiguur sui generis, omdat het inderdaad heel specifiek is. Dat die wet verder wordt uitgewerkt in een AMvB lijkt mij eerder wenselijk dan onstaatsrechtelijk. Het gaat om een zeer technisch onderwerp, een onderwerp dat nog in ontwikkeling is. Allerlei getallen kunnen dus nog regelmatig veranderen en de procedure van wetswijziging is daarvoor te omslachtig. Ook om die inhoudelijke redenen vinden wij dus de keuze die nu is gemaakt heel goed.

Het gaat in dit wetsvoorstel om individuele contracten en daarover kunnen, zoals bij alle contracten, conflicten en verschillen van mening ontstaan. Wij menen dat het goed is als de contractpartijen dan in overleg treden en trachten het onderling op te lossen. Zo gaat het ook meestal. Wij vinden het niet op zijn plaats om als het ware een bypass te maken van een garantie die verdere besprekingen, onderling overleg en onderling zoeken naar een oplossing overbodig maakt. Wij zien dat ook niet als het afschuiven op de rechterlijke macht, zoals de heer Ruers het noemde. De rechterlijke macht, waartoe ik in dit geval ook de Huurcommissie reken, is altijd in laatste instantie beschikbaar om toestanden waarin de contractanten er niet uit komen op te lossen en dat is een goede zaak. De Huurcommissie is daar uitermate geschikt voor, want die is deskundig. Het gaat hier juist om technische onderwerpen en ook om laagdrempeligheid. Wat dat betreft vinden wij de keuze voor het sluitstuk Huurcommissie uitstekend.

Ik had nog een punt.

De **voorzitter**:
Denkt u wel aan uw tijd, mijnheer Schouwenaar?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik kan mijn eigen aantekeningen niet meer lezen, dus wat dat betreft zijn we het eens. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mijnheer Schouwenaar. Dan zijn we nu toe aan de beantwoording door de minister in tweede termijn. Hij geeft aan dat hij meteen kan antwoorden. Dat is fijn.

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Lintmeijer heeft een positieve insteek ten aanzien van de wet, waarvoor ik hem dank. Hij heeft een motie ingediend die inderdaad gelijkluidend is aan een motie die eerder in de Tweede Kamer is ingediend. De heer Lintmeijer zal dan ook niet geheel verrast zijn dat mijn reactie gelijkluidend is aan mijn reactie op de motie in de Tweede Kamer. Ik moet deze motie ontraden, omdat zij de huurder beperkt in zijn vrijheid om desgewenst toch te kiezen voor een toename van woonlasten als daar meer wooncomfort tegenover staat. De motie is bovendien wetstechnisch zeer lastig uitvoerbaar, omdat je objectiveerbare informatie nodig hebt over het daadwerkelijke energiegebruik van huurders. Dat brengt niet alleen lastige wetstechnische dilemma's met zich mee, het betekent letterlijk dat je achter de voordeur moet gaan kijken. Dat vraagt dus om een forse inbreuk op de privacy. Per saldo moet ik dus, net als in de Tweede Kamer, deze motie ontraden.

De heer Ruers heb ik niet kunnen overtuigen als het gaat om het onderscheid tussen wat er in de wet en in de Algemene Maatregel van Bestuur staat. Ik wijs er nogmaals op dat dat geen kritiekpunt van de Raad van State op deze wet was en dat dit ook echt overeenkomt met de manier, waarop het kabinet en ikzelf wetgeving inzake wonen aan deze Kamer voorleggen. Tot op heden heb ik er een gewoonte van gemaakt, ervoor te zorgen dat de tekst van de Algemene Maatregel van Bestuur ook beschikbaar is op het moment van behandeling van het wetsvoorstel. Dat is nu zo en dat was indertijd met de Woningwet zo, waar zeer complexe Algemene Maatregelen van Bestuur onder hangen. Ook al zijn we het inhoudelijk niet eens, we kunnen in ieder geval constateren dat sprake is van bestendig gedrag.

De heer Ruers ging nogmaals in op de individuele prijsberekening. Ik heb aangegeven dat dat op onderdelen heel goed mogelijk is. Op andere onderdelen kan dat niet omdat, zeker als het gaat om investeringen in isolatie, er een vast investeringsbedrag is voor de verhuurder, dat je moeilijk in individuele prijzen aan de huurder kunt toerekenen. Bij elektriciteit kan dat wel heel goed.

Ook de heer Ruers ondersteunt de motie van de heer Lintmeijer. Hij vergeeft het mij vast wel dat ik daarover een rechtsstatelijke opmerking maak. De motie vraagt namelijk om een ministeriële regeling. Ik gaf al aan dat een woonlastenwaarborg wat mij betreft ongewenst maar in ieder geval zeer ingrijpend is. De rechtsstatelijkheid zou zich naar mijn stellige overtuiging ook zeer verzetten tegen het bij ministeriële regeling formuleren van zoiets ingrijpends als een woonlastenwaarborg. Dat zou ten minste bij Algemene Maatregel van Bestuur moeten. Nogmaals, dat maakt het inhoudelijk niet minder onwenselijk. Daarmee sluit ik meteen aan bij het betoog van de heer Schouwenaar, die inging op de rechtsstatelijke merites van de wijze waarop we deze wet nu indienen.

Ik hoop hiermee ook de vragen in tweede termijn beantwoord te hebben.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel?

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Voorzitter. Een aantal indieners van de motie heeft deze min of meer randvoorwaardelijk gemaakt voor hun uiteindelijke oordeel over de wet. Dat zou ervoor pleiten om de motie eerst in stemming te brengen, alvorens het wetsvoorstel in stemming komt.

De **voorzitter**:
Als de Kamer daarmee akkoord gaat, kunnen we dat zo doen. Maar u vraagt stemming. Daarom stel ik voor, op dinsdag 17 mei over het wetsvoorstel te stemmen. Maar we stemmen diezelfde dag eerst over de motie en dan over het wetsvoorstel. Is dat akkoord?

Ik krijg nu een notitie waarin staat dat wij direct zouden stemmen, maar dat was toch niet het geval, dacht ik zo.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
In principe zou ik geen bezwaar hebben tegen directe stemming, maar door de combinatie met een motie wordt dat wat ingewikkeld. Ik laat het graag aan de Kamer hoe we dat technisch oplossen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Daar sluit ik me bij aan. Van verschillende kanten is aangegeven dat "het veld" staat te springen. Wat ons betreft zouden we nu prima kunnen stemmen.

De **voorzitter**:
Ik zie schuddende hoofden. Omdat we eerst over de motie stemmen en dan over het wetsvoorstel, is daarvoor eerst fractieoverleg nodig. Ik zie aan de reacties van sommigen, zoals gezegd, dat men daar niet voor te vinden is. Helaas voor u gaan we op 17 mei stemmen: eerst over de motie en dan over het wetsvoorstel.